

Pierre Sélection

 Bulletin trimestriel d'information 17-01 du 1^{er} trimestre 2017

 Valable du 1^{er} avril au 30 juin 2017

 Découvrez le nouveau site BNP Paribas REIM France sur www.reim.bnpparibas.fr

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION POINT MARCHÉ COMMERCE

Si le début d'année 2016 a été un peu poussif, la croissance du chiffre d'affaires du commerce de détail au cours de l'exercice écoulé est restée néanmoins positive (+1,5% en glissement annuel à la fin du 4^{ème} trimestre 2016).

Par secteur d'activité, le secteur habillement/mode ne parvient pas à retrouver son dynamisme. L'année 2016 est marquée par un fort repli (-2,6% en glissement annuel).

À l'inverse, la restauration semble vouloir marquer une réelle reprise (+5,2% en glissement annuel après plusieurs années de baisse).

Enfin, l'alimentation en magasin spécialisé (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, etc.) poursuit également sa bonne dynamique (+7,3% sur un an).

Les enseignes cherchent toujours à s'installer sur les emplacements n°1, tant à Paris que dans les métropoles régionales. Cette concentration de la demande implique une hausse des valeurs sur les axes prime. Les Champs-Élysées à Paris, véritable vitrine internationale des enseignes, culminent en tête avec un loyer « prime » de 22 000€/m²/an. Cannes arrive en deuxième position avec un loyer « prime » qui se positionne à 7 000€/m²/an. La présence de nombreuses marques de luxe le long du Boulevard de la Croisette et l'attrait de la French Riviera expliquent cette valeur élevée. Viennent ensuite les grandes villes de province (Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Strasbourg) aux valeurs « prime » supérieures à 2000€/m²/an.

À l'inverse, pour les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner, voire à baisser. Les zones commerciales en périphérie restent dans un processus de mutation. Les attentes des consommateurs ont changé. L'accent est aujourd'hui mis sur la création d'un univers lifestyle, alliant qualité architecturale et environnementale tout en faisant évoluer l'offre marchande.

Du côté de l'investissement, le taux de rendement « prime » se contracte. Il s'établit à 2,75% à Paris et 3,75% en régions. Ce taux descend même à 2,50% à Paris sur les actifs « prime » à potentiel de réversion.

En centre commercial, le taux de rendement reste stable théoriquement, autour de 4,20%.

En commerce de périphérie, le taux « prime » est aujourd'hui à 4,6%. De nouvelles contractions des taux sont attendues d'ici la fin d'année.

LE TRIMESTRE EN BREF

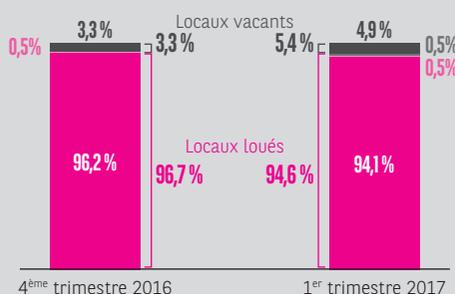
► Acompte sur dividende :

3,90€ par part

► Dernier prix d'exécution de la part :

365,00€

► Taux d'occupation financier (TOF) :



- TOF «ASPIM»
- Locaux loués en franchises de loyers
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente
- Locaux disponibles à la location

► Nombre d'immeubles :

127

► Loyers facturés :

3,5 M€

► **1** entrée et **4** libérations

► **5 660** associés

L'ACTIF DU TRIMESTRE



► Bureaux de 425 m²
allée Sadi Carnot à Saran (45)

Actuellement en cours de discussions, une promesse de vente devrait être signée au cours du 2^{ème} trimestre 2017. À l'issue de cette vente, il n'y aura plus d'actif de bureaux dans le portefeuille de la SCPI Pierre Sélection.

ACTUALITÉ DE VOTRE SOCIÉTÉ

► ISF 2017

La moyenne des prix nets vendeur (prix d'exécution) de l'année 2016 a été de 340€ par part et constitue une base dont les associés peuvent tenir compte au plan fiscal. Pour information, le dernier prix d'exécution 2016 était de 355,19€ par part.

Il appartient à chaque porteur de parts de se déterminer en dernière analyse.

► DÉCLARATIONS FISCALES

Les déclarations fiscales sont disponibles sur votre Espace Associé consultable sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse mail à la société de gestion. Les documents ont également été adressés par courrier.

► SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier « ASPIM » (les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme vacants) a baissé au cours du 1^{er} trimestre 2017 pour s'établir à 94,1% contre 96,2% au 4^{ème} trimestre 2016.

Une seule relocation a été réalisée au cours du trimestre pour un loyer de 15,6K€ annuel, auprès d'une agence d'intérim à Tours.

Le recul du taux d'occupation s'explique principalement par quatre congés reçus au cours du trimestre pour un total de 341 K€ de loyer annuel :

- Les deux résiliations les plus significatives concernent des locaux commerciaux situés à Marseille (Centre commercial Grand Littoral) et à Morangis, pour un loyer annuel total de 279 K€. Une commercialisation active a été mise en place pour ces deux cellules commerciales. Des contacts sont avancés pour une location partielle de l'actif à Marseille (loyer annuel potentiel de 200 K€).
- Une agence bancaire libérée à Orléans est en cours de relocation à une nouvelle agence bancaire pour un loyer annuel de 50 K€.
- La dernière résiliation concerne une boutique à Arras, en cours de commercialisation pour un loyer potentiel de 12 K€.

► ACQUISITIONS / CESSIONS

La SCPI a poursuivi sa dynamique de croissance grâce à la signature d'une promesse d'acquisition pour un actif composé de 3 cellules commerciales, situé à Bayonne (64), sur la zone commerciale de BAB2. Il s'agit d'un ensemble commercial neuf, loué notamment à l'enseigne Nike Factory, dont l'ouverture est prévue pour le 18 avril 2017. La signature définitive aura lieu le 21 avril prochain pour un montant de 6M€. Deux autres commerces sont également en cours de signature, à Bordeaux (33) et à Saint-Ouen (93) pour un total de 8,34M€. Votre SCPI met en place un financement bancaire, auprès de la banque LCL, pour financer ces trois nouveaux commerces.

Enfin trois actifs sont en cours d'arbitrage pour un montant total de 2,63M€ : un supermarché à Roanne (42) préempté par la commune, des bureaux à Saran (45) et un commerce vacant à Rodez (12).

DISTRIBUTION (pour une part de pleine jouissance)

Date de paiement : 25 avril 2017	Pleine jouissance	2016	Rappel 2016
Acompte 1^{er} trimestre 2017, par part	3,90€		4T 3,90€ /part
Dont revenus de capitaux mobiliers	-		3T 3,90€ /part
Prélèvements sociaux (15,5%)	-		2T 2,90€/part + 1,00€/part**
Prélèvement obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvement sociaux (39,5%)	-	3,90€ /part	1T 3,90€ /part
		Prévision de distribution 2017 : entre 15,40€/part et 15,70€/part	Distribution 2016 : 15,60€/part

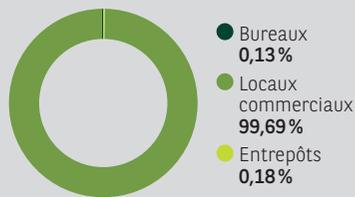
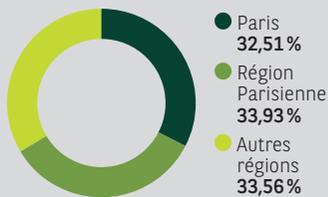
* Sauf cas de dispense justifié.

** Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l'assemblée du 15 juin 2016.

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

► 1 entrée :	► Loyer relatif à l'entrée :	► 4 libérations :	► Total des loyers des libérations :
104 m²	15,6 K€	4 008 m²	341 K€

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2017*



*en % des valeurs vénables au 31/12/2016 corrigées des acquisitions et des cessions.

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2016

Capital statuaire :	110 930 355 €	Distribution 2016 ⁽²⁾ :	15,60 €/part
Nombre de parts :	725 035	TOF «ASPIM» ⁽⁴⁾ :	96,2%
Valeur vénable ⁽⁴⁾ :	243,99 M€	TOF brut ⁽³⁾ :	96,7%
	336,53 €/part	Surface ⁽³⁾ :	83 438 m ²
Valeur de réalisation :	248,27 M€		
	342,42 €/part		

⁽¹⁾ L'écart entre le TOF brut et le TOF « ASPIM » correspond aux locaux loués sous franchise de loyers.

⁽²⁾ Dont 1,00€ par part au titre de plus-values immobilières réalisées.

⁽³⁾ Immobilisations incluses.

⁽⁴⁾ Valeur vénable des immeubles détenus directement ou indirectement.

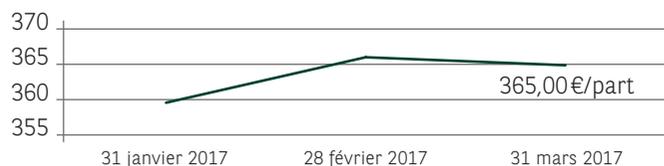
LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au cours du 1 ^{er} trimestre 2017	
Nombre de parts échangées	3 572
Prix d'exécution moyen, net vendeur	364,63 €/part
Dernier prix d'exécution (31/03/2017)	365,00 €/part
Dernier prix acquéreur*	400,77 €/part

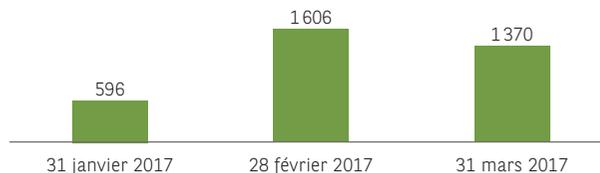
* Dernier prix d'exécution, augmenté du droit d'enregistrement de 5% et de la commission de gestion.

Ordres en cours au 31 mars 2017	
Nombre de parts à la vente	1 544
En % du nombre total de parts	0,21%
Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	-

Évolution du prix d'exécution au cours du 1^{er} trimestre 2017



Nombre de parts échangées au cours du 1^{er} trimestre 2017



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.



La SCPI	Fixation du prix d'exécution	Règles de jouissance
Pierre Sélection	Fréquence : Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h. Prochaines dates : 28/04 - 31/05 - 30/06 - 31/07	les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant midi. L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (www.reim.bnpparibas.fr), appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Pierre Sélection, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI N°15-13 du 23 juin 2015, mise à jour en mars 2016

Société de Gestion BNP Paribas REIM France

Visa AMF n° GP-070000031 du 1^{er} juillet 2007

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la Société de Gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relations Clients) / Fax : 01 46 42 72 54 / Site web : www.reim.bnpparibas.fr / Messagerie : reim-bnpparibas@bnpparibas.com